

RTSJ



Revue Togolaise des Sciences Juridiques

Juillet - Décembre 2011
N° 0001

PRIX DE VENTE

Togo : 6000 F CFA
Afrique de l'ouest : 8000 F CFA
Autres : 15 euros

ACTUALITES

L'Acte uniforme portant organisation des sûretés révisé **Page 5**

Activités du Centre de droit public **Page 7**

VARIETES

L'après sentence arbitrale en droit OHADA **Page 111**

Les rapports juridiques entre époux dans un foyer polygamique **Page 116**

RECHERCHES

Entreprises et Droits de l'Homme : des voies pour un mariage **Page 31**

Le bulletin de santé du contrôle de la légalité des actes des
collectivités territoriales au Togo **Page 73**

CHRONIQUES

Droit pénal et procédure pénale **Page 137**

Droit de la famille **Page 142**

PRATIQUE

Le commandement de payer est-il un premier acte d'exécution? **Page 103**

Propriété foncière et sécurité juridique **Page 108**

DEBATS

Le juge entre la loi et sa conscience **Page 144**

PROPRIÉTÉ FONCIÈRE ET SÉCURITÉ JURIDIQUE : LE NOTAIRE AU SERVICE DES ENJEUX JURIDICO-ÉCONOMIQUES DU TITREMENT

MAÎTRE PROSPER KOKOU GADEGBEKEU
DOCTORANT EN DROIT À L'UNIVERSITÉ PANTHÉON ASSAS, PARIS II
PRÉSIDENT DE LA COMMISSION DES THÈMES À LA CHAMBRE NATIONALE
DES NOTAIRES, TOGO
NOTAIRE

« PROBLÉMATIQUE D'ÉVITEMENT DES DOUBLE ET TRIPLE VENTES »

1 - Pourquoi ne pas parler du rôle du notaire en faveur de la sécurité foncière, voire de la propriété immobilière¹ ? Il n'est de secret pour personne, que le notaire est et restera au cœur des questions d'ordre foncier. Il est le maître d'œuvre du titre foncier, spécialiste de la sécurité foncière², mais malheureusement la place qui devait être la sienne ne lui a pas été attribuée au Togo³.

Officier public et ministériel, le notaire assure une mission de service public dont le coût est à la charge exclusive de ses clients⁴. Il garantit ainsi la sécurité juridique des actes qu'il établit. Collecteur d'impôts, il est chargé de percevoir les droits d'enregistrement et de timbre à l'occasion des actes de son ministère. Il facilite sans nul doute la transparence des transactions immobilières⁵.

2- Cependant au Togo, il ne joue presque aucun rôle lors du titrement de la propriété immobilière, ce qui désavantage largement les populations. Seule l'administration des domaines prend en compte le processus de titrement de la propriété foncière⁶. Elle est aidée dans cette mission par la justice qui délivre des confirmations de vente.

Ainsi, en tant que notaires, professionnels de l'immobilier, nous nous devons d'exhorter la direction de la conservation foncière à rejeter les confirmations de vente⁷.

3- En ce qui concerne les terrains non immatriculés, le notaire ne joue aucun rôle. Même si parfois, l'administration des domaines l'oblige à rédiger des actes sous-seing privé pour les parties, ces dernières ne s'adressent, de manière générale, plus qu'au préfet et au maire pour

engager la procédure de titrement de leur propriété foncière⁸.

Au demeurant, ce n'est que tout récemment que la Direction de la conservation foncière a autorisé le notaire à faire des actes authentiques pour sécuriser les immeubles non immatriculés⁹.

En tout état de cause, en ce qui concerne les terrains qui possèdent des titres fonciers, que ce soit pour les morcellements ou les mutations, le notaire se voit concurrencer par le juge qui délivre les confirmations de vente. Alors, qu'aucune enquête nourrie n'est préalablement effectuée sur les biens dont les ventes sont confirmées¹⁰. Au demeurant, rien ne justifie en droit une telle concurrence, car la loi du 16 novembre 2001 portant statut des notaires précise que tout acte translatif de droit immobilier doit être passé devant notaire¹¹.

4- C'est peu dire que le rôle des notaires en faveur de la sécurité foncière au Togo est en fait insignifiant¹², alors même que officier public¹³, ils sont appelés à accompagner le titement¹⁴, c'est-à-dire l'action par laquelle un individu voit l'appropriation qu'il a faite d'un bien, confortée par un titre de propriété¹⁵. C'est aussi là une étape incontournable pour donner vie au droit de propriété sur le terrain ou la maison, et indiscutablement selon la doctrine c'est le droit de propriété sur ces différentes réalités physiques, qui devient immeuble¹⁶.

5- Cependant le notaire joue incontestablement un rôle prépondérant, en pratique, dès lors qu'il assure la sécurité juridique des actes translatifs de droit immobilier¹⁷. Il effectue ainsi divers contrôles, afin d'éviter les contentieux futurs, c'est en ce sens qu'il est le « Juge de l'amia-

¹ Didier Nourissat, *La promotion du titement*, congrès I.D.E.F. 2008 à Lomé.

² Didier Nourissat, *art. préc.*

³ Confirmation de vente délivrée par le Tribunal de Première Instance de Lomé.

⁴ Jeanne de Poulpiquet, *Responsabilité des notaires*, *Dalloz* 2003, p. 82, n° 32116.

⁵ Didier Nourissat *art. préc.*; Jeanne de Poulpiquet, *op. cit.*, p. 234.

⁶ Confirmation de vente préc.; plan visé par la Direction du cadastre et la Direction de l'urbanisme et de l'habitat.

⁷ Discussion tenue à la Chambre des notaires du Togo, au cours de laquelle il a été convenu que la confirmation de vente est illégale.

⁸ Certificat administratif délivré par les mairies et les préfectures; Confirmation de vente précitée et plan visé par la Direction du cadastre et la Direction de l'urbanisme et de l'habitat.

⁹ Actes reconnaissifs de vente d'immeuble reçus par l'étude de Me Kokou GADEGBEKEU, notaire à Lomé. L'acte reconnaissif de vente, est un acte qui reconnaît les droits passés, présents et futurs de l'acheteur sur le bien.

¹⁰ Confirmation de vente préc.

¹¹ Loi du 16 novembre 2001 portant statut des notaires, qui précise que « tout acte translatif de droit immobilier doit être passé devant notaire ».

¹² Confirmation de vente et plan visé préc.

¹³ Jeanne de Poulpiquet, *op. cit.*, p. 209.

¹⁴ Didier Nourissat, (*art. préc.*) a cité Alain Madelin, ancien Ministre français de l'Industrie, à la suite de Hernando de SOTO.

¹⁵ Didier Nourissat *art. préc.*

¹⁶ Patrick Courbe, *Droit civil, Les biens*, éd. Dalloz, 2009, p. 5.

¹⁷ Didier Nourissat, *art. préc.*

ble ». Aussi, entre la période qui s'écoule entre l'accord des parties et la signature de l'acte, il analyse le titre de propriété du vendeur pour ensuite vérifier la désignation et la description des biens vendus¹⁸, et se rendre ainsi compte de l'absence ou de l'existence des servitudes, s'assurer de leur régularité, s'assurer de l'origine de propriété trentenaire, c'est-à-dire vérifier scrupuleusement la période qui n'est pas couverte par la prescription des éventuels droits des tiers.

6- Il procède également au contrôle des droits des parties, par la vérification de l'identité, de l'état et du domicile de ces dernières, et s'il ne connaît pas les parties, l'identité, l'état et le domicile doivent être établis par tous documents justificatifs comportant une photographie¹⁹ : carte nationale d'identité, passeport, permis de conduire... Rien n'empêche le notaire de demander aux parties de produire un acte de naissance, avec la réserve qu'il doit éviter de se reporter exclusivement aux documents dépourvus de photographie (livret de famille, par exemple)²⁰.

Il contrôle aussi la capacité des parties contractantes. Cette capacité est une condition de validité des actes juridiques²¹.

Et justement entre la période qui s'écoule par exemple entre l'avant-contrat et l'acte authentique, le notaire profite de ce temps pour demander et obtenir un certain nombre de documents : tel qu'un état descriptif du bien immobilier, s'il est bel et bien titré. Cet état est délivré par l'administration. Il permet de vérifier si l'immeuble n'est pas grevé d'hypothèque²². Tous ces documents permettent de vérifier l'identification de l'immeuble, et de s'assurer que le vendeur est le vrai propriétaire de la parcelle ou de la maison à vendre²³.

Le notaire est ainsi au service de l'intérêt général. De plus, il est à tout moment au service du citoyen. Tout citoyen peut lui demander un service, car toute personne a la liberté de choix de son notaire, et cela est un principe véritablement d'ordre public, ce qui dénote qu'aucun notaire ne peut s'imposer de force à un client²⁴.

Aussi, dans le même ordre d'idées, la jurisprudence impose en effet au notaire, d'expliquer aux parties la signification de toutes les clauses, et de leur assurer une protection²⁵. À la fin, il recueille la signature des parties et atteste de ce consentement éclairé après avoir eu le temps nécessaire de leur avoir expliqué le sens de leurs engagements, et c'est en ce sens que la doctrine le désigne comme « l'instituteur de la loi²⁶ ».

7- Le notaire en sa qualité d'officier public a aussi pour obligation de conserver les minutes des actes, n'étant ni propriétaire, ni possesseur, de ses minutes, aussi tout notaire doit par conséquent conserver dans ses archives toutes ses minutes pendant cent ans, il assure ainsi la sécurité juridique par la conservation des actes. Cette obligation de conservation permet de garder la preuve des engagements des contrats passés²⁷.

L'acte authentique assurant ainsi la sécurité juridique des actes doit obligatoirement être enregistré, telle est la première obligation pesant sur le notaire²⁸.

Le rôle du notaire quant à l'analyse de ces documents est important, dès lors qu'il devra en tirer, sous sa responsabilité, toutes les conséquences, et en informer les parties en s'assurant de leur parfaite compréhension. L'obligation de conseil du notaire est particulièrement rigoureuse en présence des clients, illettrés ou peu instruits, inexpérimentés ou dépourvus de connaissances juridiques.

8- Le notaire reste un gage de sécurité juridique et économique, de par l'acte authentique qu'il dresse, en matière de transaction immobilière.

Aussi, convenons nous, comme le congrès des notaires méditerranéens de Turquie l'avait très tôt souligné, que si les notaires avaient existé aux États-Unis, la crise des subprimes n'aurait jamais dû engloutir les banques, et asphyxier l'économie mondiale²⁹.

Les notaires des pays de culture civiliste qui vérifient la capacité juridique des parties, l'identification et la valeur des biens à vendre ou à hypothéquer, sont en quelque sorte des gardiens de sécurité juridique en matière immobilière³⁰.

9- Notre pays le Togo doit hâter le pas de la modernisation du système foncier, et imposer en la matière le recours systématique au notaire pour l'accomplissement de toutes formalités entourant les transactions immobilières. Ainsi, la paix gagnera la vie des populations³¹. Un besoin crucial s'impose à notre pays pour conforter le droit de propriété immobilière, puisque la maison, la terre, n'est plus un bien immobilier selon la nouvelle tendance doctrinale, c'est le droit de propriété existant sur ces différents biens physiques qui devient immobilier³². Voilà un centre d'intérêt nouveau pour les futurs thésards

10- Une exigence supplémentaire s'impose à notre pays, c'est de mettre en œuvre tous les moyens en vue de

¹⁸ Didier Nourissat, art. préc.

¹⁹ Cass. 1^{re} Civ, 6 février 1979 cité par J. de Poulpique, op. cit., p. 155.

²⁰ F. Collart-Dutilleul et P. Delbecq, *Contrats civils et contrats commerciaux*, Précis Dalloz 6^{ème} éd, n° 225.

²¹ Roland de Valkeneer, *Précis du Notariat*, éd. Bruylant, 2002, p. 155.

²² Etat descriptif délivré par la conservation sur réquisition de Me Kokou GADEGBEKEU.

²³ Etat descriptif préc.

²⁴ Article 9 de la loi du 25 Ventôse an XI.

²⁵ J. de Poulpique, op. cit., p. 225.

²⁶ J. de Poulpique, op. cit., p. 190.

²⁷ Roland de Valkeneer, op. cit. p. 81.

²⁸ J. de Poulpique, op. cit., p. 115.

²⁹ Association du Notariat Francophone, *Proposition de réforme du système foncier du Togo*, 20 octobre 2010.

³⁰ Voir J.-L. Bergel : La vente d'immeubles existants, *Litac, notariat*, 2002, p. 228 et suiv.

³¹ Association du Notariat Francophone, *Proposition de réforme du système foncier du Togo*, préc.

³² Patrick Courbe, op. cit., p. 25.

conforter sur les maisons, les terres, ce droit de propriété par le titrement, mot à la mode, mais salvateur pour les populations togolaises aujourd'hui désorientées par les problèmes de double, triple vente. Nous ne doutons pas que notre appel aux autorités sera entendu, car ces dernières ont fait venir plus d'une fois à Lomé nos confrères du conseil supérieur du notariat français pour qu'ils nous aident à titrer nos terres ou nos maisons.

11- Cette étude sur le titrement et les modes d'acquisition et de transmission de la propriété foncière ne peut qu'être salubre pour les notaires du Togo, parce qu'elle

leur permet de se remettre en cause, et de renouveler leurs connaissances juridiques, puisque professionnel du droit ils se doivent de connaître les lois nationales et internationales qui s'appliquent à tous les cas auxquels ils peuvent être confrontés dans l'exercice de leur profession. Toute méconnaissance de ces lois de leur part engagera fortement leur responsabilité professionnelle.